



XUNTA DE GALICIA

CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
TERRITORIO E INFRAESTRUTURAS

INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO
REXISTRO XERAL
SANTIAGO DE COMPOSTELA

SAÍDA

002396 22.ABR.2015 14:25

CONSELLO GALEGO DE COLEXIOS DE
APARELLADORES E ARQUITECTOS TÉCNICOS

24 ABR. 2015

61

ENTRADA

ASUNTO: Trámite de audiencia: *Proxecto de Decreto polo que se regula o informe de avaliación dos edificios e se crea o seu rexistro na Comunidade Autónoma de Galicia.*

O Instituto Galego da Vivenda e Solo, adscrito á Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas, está a preparar o *Proxecto de Decreto polo que se regula o informe de avaliación dos edificios e se crea o seu rexistro na Comunidade Autónoma de Galicia*.

Con esta data iníciase o trámite de audiencia, polo que en aplicación do artigo 42.5 da Lei 16/2010, do 17 de decembro, de organización e funcionamento da administración xeral e do sector público autonómico de Galicia, se lles remite copia do citado proxecto por se resulta do seu interese formular alegacións, para o que se lle concede un prazo de quince (15) días hábiles.

As alegacións remitiranse ao seguinte enderezo:

Instituto Galego da Vivenda e Solo

Secretaría Xeral

Polígono de Fontiñas, s/n - Área Central

15707 Santiago de Compostela

O director xeral do Instituto Galego da Vivenda e Solo



Horiberto García Porto

Dirección Xeral do Instituto Galego
da Vivenda e Solo
Área Central, s/n Pol. de Fontiñas
15781 Santiago de Compostela
Teléfono 981 54 19 00 - Fax 981 54 19 27



galicia

Santiago de Compostela, 20 de abril de 2015

BGF/CAV

CONSELLO GALEGO DE APARELLADORES,
ARQUITECTOS TÉCNICOS E INXENHEIROS DA
EDIFICACIÓN
RÚA RAMÓN PIÑEIRO, 11-BAIXO
15702 SANTIAGO DE COMPOSTELA (A Coruña)



Proxecto de Decreto polo que se regula o informe de avaliación dos edificios e se crea o seu rexistro na Comunidade Autónoma de Galicia

O Estatuto de Autonomía de Galicia, no seu artigo 27.3, atribúe á Comunidade Autónoma galega a competencia exclusiva en materia de ordenación do territorio, urbanismo e vivenda e polo tanto, é competencia autonómica, dentro do seu ámbito territorial e conforme á regulación básica de carácter estatal, establecer o marco xeral de regulación do informe de avaliación dos edificios.

De conformidade co establecido nos artigos 3 e 4 da Lei 3/1988, do 27 de abril, de creación do Instituto Galego da Vivenda e Solo, correspóndelle a este organismo autónomo a realización das políticas de vivenda e solo na Comunidade Autónoma de Galicia coa finalidade de alcanzar os obxectivos previstos na súa lei de creación e propoñer a elaboración de disposicións para o establecemento, desenvolvemento e xestión da política de vivenda e solo.

O presente decreto redáctase para dar cumprimento á Lei 8/2013, do 26 de xuño, de rehabilitación, rexeneración e renovación urbana, coa finalidade de proceder ao seu desenvolvemento, dado o seu carácter básico, así como para favorecer a conservación e a rehabilitación do parque de edificios de vivendas e a rexeneración e renovación dos tecidos urbanos existentes, asegurando a súa seguridade, salubridade e accesibilidade de forma que non supoña riscos para as persoas usuarias, non se produza un deterioro evitable dos edificios e se coñeza a eficiencia enerxética dos mesmos.

O presente decreto estrutúrase en tres capítulos, dúas disposicións adicionais, tres disposicións transitorias e dúas disposicións derradeiras.

O capítulo I, disposicións xerais, establece o obxecto, o ámbito de aplicación, os órganos competentes, as obrigas das persoas propietarias dos edificios e a antigüidade destes.

No capítulo II régulase o informe de avaliación dos edificios coa finalidade de asegurar o cumprimento do deber de conservación dos edificios polas persoas propietarias e avaliar a súa adecuación á normativa vixente sobre accesibilidade universal así como a eficiencia enerxética, sen prexuízo do cumprimento da normativa urbanística e das normas aplicables en materia de seguridade, mantemento e conservación dos edificios. Este informe será obrigatorio para os edificios de tipoloxía residencial de vivenda colectiva nos termos establecidos na disposición transitoria primeira da Lei 8/2013, do 26 de xuño.

O capítulo III regula a creación do Rexistro galego de informes de avaliación dos edificios, dando así cumprimento á previsión do artigo 4.6 da Lei 8/2013, do 26 de xuño.

A disposición adicional primeira aclara cómo deben interpretarse os termos técnicos que non aparecen definidos neste Decreto e a disposición adicional segunda contén unha referencia expresa ao Libro do Edificio, distinguindo os supostos de se os inmobles dispoñen ou non deste Libro.

O réxime transitorio contén tres disposicións. A primeira regula a implantación gradual da obriga de dispoñer do Informe de Avaliación dos Edificios, establecendo a estes efectos as distintas situacións e os prazos aos que se deben someter as persoas

propietarias ou comunidades de propietarios de edificios de tipoloxía residencial colectiva.

A disposición transitoria segunda contempla a posibilidade de integración nos Informes de Avaliación dos Edificios daqueles informes de inspección técnicos de edificios realizados con anterioridade á entrada en vigor de este decreto, e sempre que estean en vigor. Así mesmo, a disposición transitoria terceira establece a validez, aos efectos da solicitude de axudas, dos Informes de Avaliación dos Edificios anteriores á entrada en vigor deste decreto, e fixa a súa vixencia en dez anos dende a data de emisión de dito informe.

Por último, a disposición derradeira primeira contén a habilitación expresa para o posterior desenvolvemento e execución do disposto no presente decreto e a disposición derradeira segunda ten como contido a entrada en vigor do propio Decreto.

Neste sentido, correspóndelle ao Instituto Galego da Vivenda e Solo, conforme á regulación básica de carácter estatal, propor o marco xeral de regulación do informe de avaliación dos edificios, fixando os aspectos mínimos que deben ser revisados e os criterios de avaliación.

Na súa virtude, por proposta da conselleira de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas, oído/de acordo co Consello Consultivo, e logo da deliberación do Consello da Xunta de Galicia, na súa reunión do2015,

DISPOÑO:

CAPÍTULO I

Disposicións xerais

Artigo 1. Obxecto

O presente decreto ten por obxecto regular o informe de avaliación dos edificios (en diante IAE) e crear o rexistro galego de informes de avaliación dos edificios (en diante REGIAE).

Artigo 2. Ámbito de aplicación

O presente decreto será de aplicación aos edificios de tipoloxía residencial colectiva situados no territorio da Comunidade Autónoma de Galicia, salvo os edificios con declaración firme de ruína.

Artigo 3. Órganos competentes

1. Corresponde ao Instituto Galego da Vivenda e Solo (en diante IGVS) a xestión do REGIAE, así como ditar as directrices oportunas para o seu correcto funcionamento e actualización.
2. Os concellos, dentro do seu ámbito de competencias, velarán pola realización dos IAE, tramitando a inclusión de ditos informes na plataforma informática creada polo IGVS e actualizarán os datos do rexistro a partir da documentación complementaria que fose precisa para completar as esixencias derivadas dos IAE.

Artigo 4. Obrigas das persoas propietarias

1. Están obrigadas a dispoñer do IAE, debidamente inscrito no REGIAE, conforme co establecido na Lei 8/2013, de 26 de xuño, de rehabilitación, rexeneración e renovación

urbana, as persoas propietarias únicas de edificios, as comunidades de propietarios ou as agrupacións de comunidades de propietarios de edificios que se atopen en algunha das seguintes situacións:

a) Os edificios de tipoloxía residencial de vivenda colectiva e de tipoloxías asimiladas cando teñan unha antigüidade superior a cincuenta anos, salvo que xa conten cunha inspección técnica vixente realizada de conformidade coa súa normativa aplicable e con anterioridade á entrada en vigor da Lei 8/2013, do 26 de xuño. Neste último caso esixirase o informe cando corresponda a súa primeira revisión de acordo con aquela normativa, sempre que a mesma non supere o prazo de dez anos dende a entrada en vigor da citada lei. Se así fora, o IAE deberá cumprimentarse con aqueles aspectos que estean ausentes da inspección técnica realizada.

b) Os edificios cuxos titulares pretendan acollerse a axudas públicas co obxectivo de acometer obras de conservación, accesibilidade universal ou eficiencia enerxética, con anterioridade á formalización da petición da correspondente axuda.

c) O resto dos edificios, cando así o determine a normativa autonómica ou municipal, que poderá establecer especialidades de aplicación do citado informe, en función da súa situación, antigüidade, tipoloxía ou uso predominante.

2. As persoas propietarias de edificios que estean obrigadas a realizar o IAE, conforme co establecido no punto anterior do presente artigo, deberán encargar a súa realización nos prazos establecidos neste decreto e respectando os requisitos formais que se establecen no mesmo, así como presentalos no concello correspondente para solicitar a súa inscrición no REGIAE.

3. Así mesmo, sempre que do IAE se derivase a necesidade de emendar as deficiencias observadas no citado informe, deberán presentar ante o concello o informe ou certificado do técnico acreditativo de terse realizadas as obras correspondentes, así como a documentación precisa para modificar a inscrición no REGIAE de acordo co disposto na orden que regule o funcionamento de dito rexistro.

Artigo 5. Antigüidade dos edificios

A antigüidade dos edificios sometidos á obriga de dispoñer do IAE acreditarase mediante a data que conste nos seguintes documentos, segundo a seguinte orde de prelación:

- a) Certificado final de obra.
- b) Licenza de primeira ocupación.
- c) Escrituras acreditativas do final da obra.
- d) Cédula de cualificación definitiva como vivendas protexidas.
- e) Certificado Catastral.
- f) Por calquera outro medio de proba admisible en dereito ou por estimación técnica en función da tipoloxía e características construtivas da edificación.

CAPÍTULO II

Informe de avaliación dos edificios

Artigo 6. Contido, estrutura e elaboración do informe de avaliación dos edificios

1. O IAE identificará o ben inmoble con expresión da súa referencia catastral e conterá de xeito detallado a seguinte información:

a) A avaliación do estado de conservación do edificio.

b) A avaliación das condicións básicas de accesibilidade universal e non discriminación das persoas con discapacidade para o acceso e utilización do edificio, de acordo coa normativa vixente, establecendo se o edificio é susceptible ou non de realizar axustes razoables para satisfacelas.

c) A certificación da eficiencia enerxética do edificio, co contido e mediante o procedemento establecido pola normativa vixente.

2. O IAE deberá axustarse ao modelo contido no Anexo II do Real decreto 233/2013, de 5 de abril, polo que se regula o Plan estatal de fomento do aluguer de vivendas, a rehabilitación edificatoria, e a rexeneración e renovación urbanas, 2013-2016.

3. Para permitir a súa inscrición no rexistro, a información correspondente aos IAE deberá estar xerada mediante os programas informáticos indicados na orde de desenvolvemento do presente decreto, de xeito que se permita a transmisión dos datos na plataforma informática do REGIAE á que se fai referencia no artigo 17.

Artigo 7. A avaliación do estado de conservación do edificio

1. Neste apartado do informe avaliarase o estado xeral do edificio, dos seus elementos estruturais, construtivos e das instalacións que non requiran, pola súa normativa sectorial, inspeccións técnicas específicas, constatando as patoloxías ou deficiencias que se podan apreciar.

2. Cando no edificio ou nas vivendas existan instalacións que, de acordo coa súa regulamentación específica e para garantir a súa seguridade ou nivel de eficiencia, requiran que as persoas propietarias teñan contratado o seu mantemento ou a realización de inspeccións periódicas por parte de empresas cualificadas, no IAE deberá indicarse se ditos requisitos foron cumpridos e, en caso contrario, indicaranse as medidas a adoptar para garantir o cumprimento das determinacións regulamentarias e, no seu caso, as condicións necesarias para a posta en funcionamento das ditas instalacións.

3. Se o edificio contase con unha inspección técnica de edificios (ITE) en vigor poderán incorporarse os datos desta ao IAE sen necesidade de realizar unha nova inspección sempre que o contido mínimo desta se axuste ao disposto no presente decreto. Neste caso, a vixencia do IAE será de 10 anos transcorridos dende a data de elaboración da ITE.

Artigo 8. A avaliación das condicións básicas de accesibilidade universal do edificio

1. Neste apartado do informe deberase avaliar o cumprimento da normativa de accesibilidade do edificio e enumeración dos elementos que incumpren o disposto no código técnico da edificación, DB SUA, e da normativa de accesibilidade e non discriminación das persoas con discapacidade para o acceso e utilización do edificio.

2. Se o edificio fora tecnicamente inaccesible, determinarase si o edificio pode mellorar as súas condicións de accesibilidade mediante axustes razoables que non supoñan unha carga desproporcionada nos termos establecidos na Lei 8/2013, do 26 de xuño, de rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas; e se indicarán estes axustes no informe.

Artigo 9. A certificación da eficiencia enerxética do edificio

1. Elaborarase a certificación enerxética do edificio mediante o procedemento establecido pola normativa vixente e anexarase este certificado na documentación.
2. Se o edificio xa contase con un certificado de eficiencia enerxética en vigor sen que houbera variacións nas características enerxéticas do edificio ou das súas instalacións, bastará con cumprimentar no IAE os datos de dito certificado e anexar a copia do mesmo.
3. A realización do IAE e a súa inclusión no REGIAE non exime da obriga de realizar a inscrición dos certificados de eficiencia enerxética no Rexistro de Certificados de Eficiencia Enerxética de Edificios de Galicia, en cumprimento do Real decreto 235/2013, do 15 de abril, polo que se aproba o procedemento básico para a certificación de eficiencia enerxética dos edificios.

Artigo 10. Alcance do informe de avaliación dos edificios

1. O alcance e contido mínimo do IAE será o definido na Lei 8/2013, de 26 de xuño, de rehabilitación, rexeneración e renovación urbana e no anexo II, correspondente ao modelo tipo de IAE, do Real decreto 233/2013, do 5 de abril, polo que se regula o Plan Estatal de fomento do aluguer de vivendas, a rehabilitación edificatoria, e a rexeneración e renovación urbanas, 2013-2016.
2. A emisión do informe axustarase aos principios de imparcialidade, obxectividade e independencia debendo ser veraces as manifestacións que conteña.

Artigo 11. Valoración do Informe de Avaliación dos edificios

1. De acordo co disposto no modelo de IAE establecido no Anexo II do Real decreto 233/2013, do 5 de abril, o técnico que realice o informe deberá establecer:

a) Unha valoración final sobre o estado de conservación do edificio que deberá ser favorable ou desfavorable.

b) Unha valoración final sobre as condicións básicas de accesibilidade do edificio no que se indicará se o edificio cumpre ou non as condicións básicas de accesibilidade. En caso de que non as satisfaga, o técnico redactor do informe deberá manifestar se o edificio é ou non susceptible de que se podan realizar nel axustes razoables en materia de accesibilidade e, no primeiro caso, cales son os axustes que se poderían realizar.

Artigo 12. Efectos do informe desfavorable.

1. No caso en que o IAE resultase desfavorable en canto ao estado de conservación do edificio ou puxera de manifesto a necesidade de realizar axustes razoables en materia de accesibilidade, o concello correspondente, en función da gravidade das deficiencias e de conformidade coa normativa aplicable en materia de disciplina urbanística, ditará as ordes de execución pertinentes ou adoptará as medidas de intervención administrativa que resulten pertinentes.

2. Se as deficiencias apreciadas foron emendadas con posterioridade á inscrición do IAE no REGIAE, a persoa propietaria do edificio deberá encargar a redacción da modificación do Informe na que se avalíe o estado do edificio unha vez finalizadas as obras de emenda para a súa inscrición.

Artigo 13. Validez do Informe de avaliación dos edificios

1. O IAE será válido unha vez conste inscrito no REGIAE, logo de entregada toda a documentación no concello correspondente.
2. Non terán validez aqueles IAE que non estean inscritos no REGIAE nin presentados no concello correspondente.

Artigo 14. Vixencia do Informe de avaliación dos edificios

1. O IAE terá unha vixencia de dez anos dende a data da súa emisión.
2. Transcorrido dito prazo deberá renovarse o IAE, que recollerá todas as variacións ou modificacións que puideran ser levadas a cabo neste tempo no edificio.
3. Nos casos de renovación do IAE, entenderase prorrogada a vixencia anterior no tempo empregado na realización da nova avaliación, sempre que non transcorran máis de seis meses dende a data de finalización da súa vixencia.

CAPITULO III

Rexistro Galego de Informes de Avaliación dos Edificios

Artigo 15. Creación do Rexistro Galego de Informes de Avaliación dos Edificios

1. Créase o REGIAE, para o cumprimento das obrigas establecidas na lexislación básica estatal e as reguladas polo presente decreto.
2. O REGIAE é un rexistro de natureza administrativa, que estará adscrito ao IGVS, e será público e único para toda a Comunidade Autónoma de Galicia.

3. No REGIAE inscribíranse os IAE e as súas actualizacións entre as que se inclúen a emenda das deficiencias en IAE desfavorables, as renovacións e cancelacións dos IAE previamente inscritos e as revogacións das inscricións consecuencia das revisións ou inspeccións realizadas con posterioridade á inscrición.

Artigo 16. Obxecto do Rexistro Galego de Informes de Avaliación dos Edifícios

1. O REGIAE ten por obxecto:

- a) Servir de base de datos do IGVS ou departamento competente en materia de vivenda que permita dispoñer de información relacionada co estado do parque de vivendas de Galicia para a posterior elaboración de plans de fomento da rehabilitación ou o desenvolvemento de actuacións da súa competencia.
- b) Proporcionar aos concellos información dos datos incluídos neste rexistro, así como ferramentas para a xestión dos datos dos informes do seu ámbito territorial e así facilitar a labor das súas competencias ao respecto.
- c) Facilitar aos técnicos e profesionais unha ferramenta para a elaboración dos informes de avaliación dos edificios.
- d) Facilitar á cidadanía información dos edificios de vivendas de Galicia.
- e) Nutrir os censos de edificios, vivendas e locais precisados de rehabilitación, aos que se refire a Lei 8/2013, do 26 de xuño, na súa disposición adicional primeira.

2. A inscrición no Rexistro dos IAE non suporá, en ningún caso, a conformidade do Concello nin da Comunidade Autónoma co contido do informe, e poderá ser

comprobado posteriormente mediante control ou inspección do concello quen, no seu caso, poderá acordar a retirada do informe do Rexistro seguindo o procedemento indicado no artigo seguinte.

Artigo 17. Inscripción dos Informes de Avaliación de Edificios e funcionamento do Rexistro

1. Deberán inscribirse no REGIAE todos os IAE indicados no artigo 3 do presente decreto.
2. Mediante Orde da Consellería competente en materia de vivendas regularase a organización e funcionamento do REGIAE, así como o procedemento de inscrición e as condicións de acceso aos datos incluídos no mesmo. En calquera caso deberá respectarse o procedemento indicado a continuación.
3. As persoas propietarias dos edificios obrigados a realizar os IAE deberán presentar no rexistro xeral do concello correspondente a solicitude de inscrición no REGIAE acompañada con toda a documentación requirida na orde indicada no punto anterior.
4. Unha vez recibida a solicitude, o concello correspondente revisará a documentación achegada e procederá a inscribir, no prazo máximo de dous meses, o IAE no REGIAE seguindo o procedemento que estableza a Orde de desenvolvemento do presente decreto e a través da plataforma informática creada polo IGVS ao efecto.
5. Se o concello detectase erros na documentación achegada, suspenderá a inscrición do IAE no rexistro e notificará ditas deficiencias á persoa propietaria quen disporá do

prazo dun mes para emendalas. Transcorrido dito prazo sen achegar a documentación corrixida, o concello rexeitará a inscrición do informe no REGIAE.

6. Os concellos poderán dar de baixa, mediante o procedemento establecido na Orde de desenvolvemento do presente decreto, aqueles IAE que, tras ser revisados con posterioridade a súa inscrición no rexistro, presenten graves deficiencias que, de ser detectadas con anterioridade implicarían a denegación da inscrición.

7. Unha vez realizada a inscrición, o concello entregará á persoa propietaria un certificado acreditativo desta no que se recollerán os seguintes datos:

a) Referencia catastral

b) Enderezo

c) Valoración final do informe

d) Cualificación enerxética

e) Data do informe

f) Data da inscrición no rexistro de Informes de Avaliación de Edificio.

Artigo 18. *Información pública do rexistro.*

Respectando as limitacións establecidas na normativa de aplicación sobre protección de datos de carácter persoal, a Consellería competente en materia de vivenda poderá regular mediante Orde o procedemento para por a disposición dos cidadáns un servizo de consulta dos datos de maior interese que conteña o Rexistro.

Disposición adicional primeira. *Terminoloxía*

Aos efectos do cumprimento deste Decreto, os termos técnicos que non aparecen definidos no mesmo interpretaranse conforme aos significados recollidos na Lei 8/2013, do 26 de xuño, de rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas, e nas Partes I y II do Código Técnico da Edificación.

Disposición adicional segunda. *Libro do edificio*

No caso de tratarse de inmobles que dispoñan do “Libro do edificio”, incorporarase a este unha copia do Informe de Avaliación dos Edificios, conxuntamente, no seu caso, co proxecto e o certificado final de obra. Se non se dispón do “Libro del edificio”, a propiedade será responsable da custodia de dita documentación.

Disposición transitoria primeira. *Implantación gradual da obriga do Informe de Avaliación dos Edificios*

1. As persoas propietarias ou comunidades de propietarios de edificios de tipoloxía residencial colectiva deberán dispor do IAE nas seguintes situacións e prazos:

- a) Os edificios cunha antigüidade de mais de 50 anos na entrada en vigor do presente decreto deberán contar co IAE e rexistralo antes do 28 de xuño de 2018.
- b) Os edificios que adquiran a antigüidade de 50 anos despois da entrada en vigor do presente decreto e antes do 28 de xuño do 2017, deberán efectuar a avaliación do edificio e inscribir no rexistro o IAE antes do 28 de xuño de 2018.

c) Os edificios que adquiran a antigüidade de 50 anos despois do 28 de xuño do 2017, deberán efectuar a avaliación do edificio e inscribir no rexistro o IAE antes de pasado un ano dende a data de cumprimento de dita antigüidade.

2. O disposto no apartado anterior debe entenderse sen prexuízo do establecido no artigo 4.1. b do presente Decreto.

Disposición transitoria segunda. Validez dos informes de inspección técnicos de edificios realizados con anterioridade á entrada en vigor de este decreto

1. Co obxecto de evitar duplicidades entre o Informe de Avaliación dos Edificios e o informe de inspección técnico de edificios (ITE) ou instrumento análogo que xa existira nos concellos, este informe técnico, sempre que estea en vigor, poderá integrarse, anexando copia do mesmo, como a parte a) do IAE regulada no presente decreto. Neste caso, a vixencia do IAE será de dez anos a contar dende a data de redacción da ITE.

2. Esta inclusión non exime da obriga de achegar o resto da documentación para inscribilo no REGIAE.

Disposición transitoria terceira. Validez dos Informes de Avaliación dos Edificios anteriores á entrada en vigor deste decreto.

1. Os IAE realizados de conformidade co establecido no Real decreto 233/2013, do 5 de abril, polo que se regula o Plan Estatal de fomento do aluguer de vivendas, a rehabilitación edificatoria, e a rexeneración e renovación urbanas 2013-2016, e sexan anteriores á entrada en vigor deste decreto, terán validez aos efectos da petición de axudas e a súa vixencia será de dez anos dende a data de emisión de dito informe.

2. Para outros efectos, deberá inscribirse no REGIAE.

Disposición derradeira primeira. *Habilitación para o desenvolvemento normativo*

Facultase á persoa titular da Consellería competente en materia de vivenda para ditar tantas disposicións se precisen para o desenvolvemento e execución do disposto no presente decreto.

Disposición derradeira segunda. *Entrada en vigor*

Este decreto entrará en vigor o día seguinte ao da súa publicación no *Diario Oficial de Galicia*.

Santiago de Compostela, de de 2015

Alberto Núñez Feijóo

Presidente

Ethel María Vázquez Mourelle

Conselleira de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas